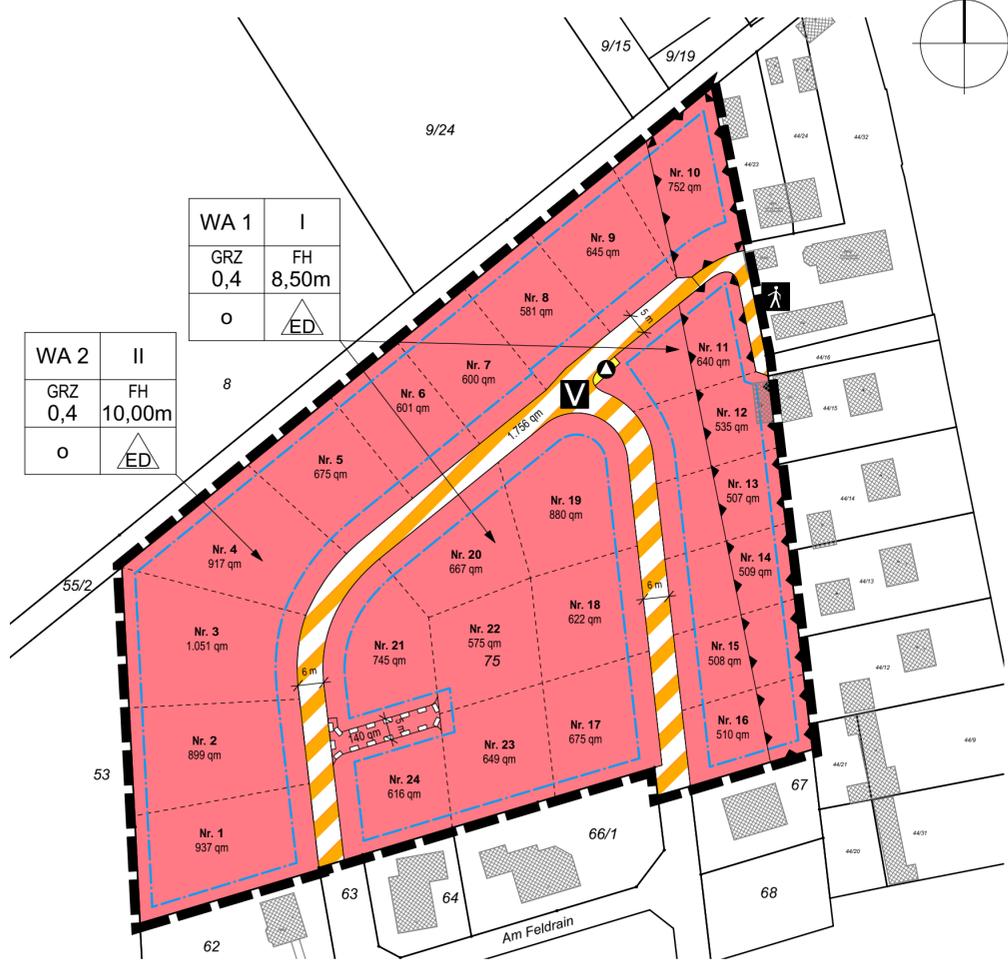


Satzung der Gemeinde Niepars über die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 "Westlich der Gartenstraße"

Präambel: Auf der Grundlage des § 10 i. V. m. dem § 13 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228), wird durch die Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung der Gemeinde Niepars über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Westlich der Gartenstraße" für das Gebiet im Ortsteil Niepars westlich der Gartenstraße, umfassend das Flurstück 75 der Flur 10 in der Gemarkung Niepars, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B),

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1: 1000



| | |
|---------|----------|
| WA 1 | I |
| GRZ 0,4 | FH 8,50m |
| o | ED |

| | |
|---------|-----------|
| WA 2 | II |
| GRZ 0,4 | FH 10,00m |
| o | ED |

Teil B - Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

1. Art der Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
- (2) Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.
- (3) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)

- (1) Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Firsthöhen wird die Oberkante der Planstraße im Bereich des jeweiligen Grundstücks festgesetzt.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- (1) Die Errichtung von Carports ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 25 BauGB)

- (1) Pro Baugrundstück sind zwei bis drei kleinkronige einheimische Laubbäume (Qualität STU 12-14 cm, 3 x verpflanzt) zu pflanzen.

5. Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

- (1) Bei der Errichtung von Gebäuden innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen. Die nach Osten gewandten Außenbauteile schutzbedürftiger Räume müssen folgender Anforderung hinsichtlich der Schalldämmung genügen: Lärmpegelbereich (LPB) III erf. R' W, RES = 35 dB. Das erforderliche Schalldämmmaß bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN, Ausgabe 1989.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

- (1) Im WA 1 sind nur Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 15 und 45 Grad zulässig. Im WA 2 sind nur Zelt-, Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 15 und 45 Grad zulässig. Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch abweichende Dachformen zulässig.
- (2) Sogenannte Friesengiebel sind zulässig. Hierfür darf die zulässige Dachneigung des Frontspießes maximal 65 Grad betragen.
- (3) Dachgauben sind nur bis zu einer maximalen Breite von 5,50 m zulässig. Ihr Abstand zur Giebel- bzw. Brandwand muss mindestens 1,50 m betragen.
- (4) Straßenseitige Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Drahtzäune sind mit Hecken zu versehen. Mauern und Beton sind unzulässig.
- (5) Mülltonnenplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu bepflanzen bzw. mit massiven Abgrenzungen bis maximal 1,50 m Höhe zu versehen.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanzV 90), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,40 Grundflächenzahl

FH Maximale Firsthöhe

I Maximale Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

--- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

V Verkehrsberuhigter Bereich

--- Fussgängerbereich

Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

--- Abstellplatz für Mülltonnen

Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

--- Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

--- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Grundstücke 2 und 23 zu belastende Flächen

Hinweise

Artenschutz

Beseitigung von Gehölzen

Zur Vermeidung der Schädigung oder Tötung von Brutvögeln dürfen Rodungen der zu beseitigenden Gehölze nur außerhalb der Brutzeit im Winterhalbjahr vom 01.10. bis zum 28.02. des darauf-folgenden Jahres durchgeführt werden. Weitere Maßnahmen für Gehölzbrüter sind nicht erforderlich, da in der Umgebung ausreichend Nahrungs- und Brutbiotope als Ersatzlebensräume vorhanden sind und neue Gehölzstrukturen im Plangebiet angelegt werden.

Beseitigung von Gebüsch, Hochstaudenfluren und Röhrichten (Baufeldräumung)

Zur Vermeidung der Schädigung oder Tötung von Brutvögeln dürfen Baufeldräumungen von Gebüsch, Hochstaudenfluren und Röhrichten nur außerhalb der Brutzeit (01.03.-31.08.) durchgeführt werden. Weitere Maßnahmen für Gebüsch- und Bodenbrüter sind nicht erforderlich, da in der Umgebung ausreichend Nahrungs- und Brutbiotope als Ersatzlebensräume vorhanden sind.

Nisthilfen

Pro Baugrundstück ist spätestens ein Jahr nach Baubeginn mindestens eine für Bachstelze, Blaumeise, Gartenrotschwanz, Feldsperling oder Kohlmeise geeignete Nisthilfe an geeigneter Stelle anzubringen.

II. Darstellungen ohne Normcharakter

--- Vorhandene Gebäude

--- Flurstücksgrenzen, vermarkt

--- Flurstücksgrenzen, unvermarkt

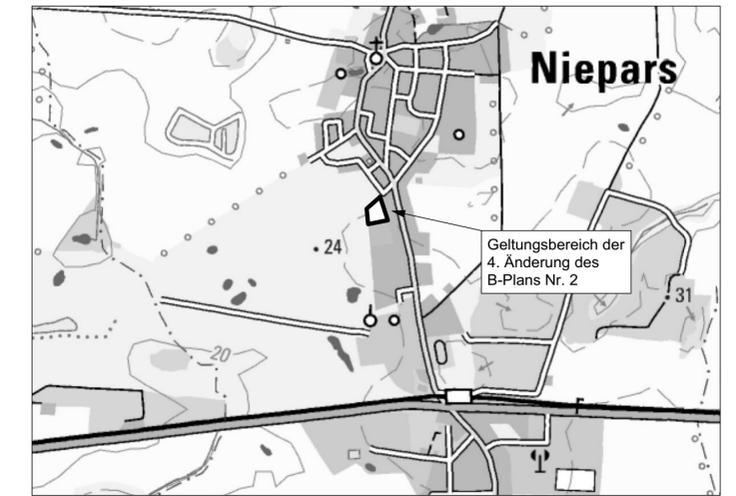
--- Flurstücksnummer

Bodendenkmalpflege

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG MV die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Grundwasserschutz

Erdauflüsse für Bohrungen zur Errichtung von Erdwärmesondenanlagen oder Brunnen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises gemäß § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) anzuzeigen und werden im Einzelfall entschieden. Für Einleitungen und andere Gewässerbenutzungen (Entnahmen, Absenkungen) nach § 9 WHG sind die wasserrechtlichen Erlaubnisse bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen. Der Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (Heizöl) bedarf ebenfalls einer Anzeige bei der unteren Wasserbehörde.



Übersichtsplan © GeoBasis-DE/M-V 2009

Gemeinde Niepars

Landkreis Vorpommern-Rügen

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Westlich der Gartenstraße"

Vereinfachtes Verfahren § 13 BauGB

Entwurf für die öffentliche Auslegung

Ausgelegt vom bis
(Datum) (Datum)

Stand : 08.04.2020

Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung
www.olaf.de

Knieperdamm 74
18435 Stralsund
Tel.: 03831 - 280522
Fax: 03831 - 280523
e-mail: info@olaf.de

